



öffentliche Sitzungsvorlage

Haupt- und Finanzausschuss am 08.07.2020

Amt: Referat 6
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/Ref. 6/181

TOP 11

Haushaltsvollzug 2020; Diskussion zum weiteren Vorgehen bez. eines Förderprogrammes für Altbausanierungen

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 20. November 2019 beschloss der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kempten, das städtische Klimaschutzmanagement mit der Ausarbeitung einer Richtlinie für ein investives, kommunales Förderprogramm für Altbausanierungen zu beauftragen. Das Förderprogramm soll den Kemptener Hausbesitzern befristet über einen Zeitraum von zwei Jahren angeboten werden und mit einem Etat von 200.000 Euro pro Jahr ausgestattet werden. Das Klimaschutzmanagement wurde weiterhin angewiesen, dem Haupt- und Finanzausschuss die ausgearbeitete Richtlinie zur finalen Entscheidung vorzulegen.

Das städtische Klimaschutzmanagement erarbeitete dazu in den letzten Monaten gemeinsam mit renergie e.V. und dem Energie- und Umweltzentrum Allgäu (eza!) zwei Varianten für eine Förderrichtlinie. Eine noch erforderliche juristische Prüfung des Richtlinienentwurfs wird erst nach einem finalen Beschluss durch den Haupt- und Finanzausschuss in die Wege geleitet.

Die hauptsächliche Motivation für die Entwicklung eines kommunalen Förderprogramms für Altbausanierung bzw. für eine Förderrichtlinie für Altbausanierung ist die Verbesserung der Sanierungsqualität und der Sanierungstiefe in der Stadt Kempten. Mit dem Begriff „Sanierungstiefe“ ist eine Erhöhung der durch Sanierungen tatsächlich erreichten Energie- und CO₂-Einsparungen gemeint. Letztlich sollte ein kommunales Förderprogramm dazu beitragen, dass durch eine nachhaltige Sanierung von Privathäusern weniger Energie verbraucht wird und CO₂-Emissionen eingespart werden, was zu einer Verbesserung der städtischen Energie- und CO₂-Bilanz beiträgt und somit den gesamtstädtischen Klimaschutz fördert.

Folgende grundsätzliche Überlegungen wurden bei der Erarbeitung einer Förderrichtlinie vorangestellt:

- Für die Bürgerinnen und Bürger sollte ein städtisches Förderprogramm attraktiv, gut verständlich und nutzbar sein und durch eine attraktive kommunale Förderung

dazu animieren, oftmals kostspielige, energieeffiziente Sanierungen im eigenen Haus durchzuführen. Die zeitliche und finanzielle Limitierung des kommunalen Förderprogramms für Altbausanierungen sollte dabei kein Hemmnis darstellen.

- Für die städtische Verwaltung bzw. das Klimaschutzmanagement sollte das Handling einer Förderrichtlinie bzw. eines Förderprogramms mit möglichst geringem Aufwand verbunden sein. Deshalb einigten sich renergie e.V., eza! und das Klimaschutzmanagement darauf, die kommunale Förderung an die Förderlogik der KfW-Bank anzukoppeln und auf die Bestätigungen der KfW-Bank zurückzugreifen. So wurde beschlossen, dass sich nur Hausbesitzer/innen, die von der KfW-Bank eine Bewilligung für eine Kreditfinanzierung oder einen Tilgungs- und Investitionszuschuss vorweisen können, für eine zusätzliche investive Förderung durch die Stadt Kempten bewerben können. Durch die Erbringung von Nachweisen für eine KfW-Förderung durch die Antragsteller kann der städtische Prüfaufwand minimiert werden. In ihren zu Jahresbeginn 2020 überarbeiteten Förderkriterien hat die KfW-Bank die Förderung für energieeffiziente Sanierungen nochmals erhöht und somit zum Ausdruck gebracht, dass nur hocheffiziente Sanierungen zukunftsfähig und nachhaltig sind.
- Die Antragsprüfung und -abwicklung des städtischen Förderprogramms soll eza! als sachverständige Stelle übernehmen. eza! soll für die Berechnung des zusätzlichen städtischen Förderbetrags die jeweilig verfügbaren KfW-Berechnungen verwenden, die Auftragsabwicklung bei durchgeführten Sanierungen überprüfen, CO₂-Einsparberechnungen für die umgesetzten Sanierungen erstellen und im letzten Schritt für die Stadt Kempten die Auszahlungsbeträge an die privaten Hausbesitzer/innen berechnen (analog zur Berechnung und Abwicklung der Förderbeträge im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „Qualifizierte Baubegleitung“).
- Weiterhin wurde vereinbart, dass eza! eine jährliche Aufstellung über die durch das kommunale Förderprogramm ausgelösten CO₂-Einsparungen erstellen wird. Dadurch soll die Stadt Kempten einen Überblick über die erreichten CO₂-Einsparungen gewinnen und gleichzeitig Zahlen und Fakten für die eigene Klimaschutz-Öffentlichkeitsarbeit erhalten.

Unter Berücksichtigung der genannten, grundsätzlichen Überlegungen wurden zwei Varianten für eine kommunale Förderrichtlinie erarbeitet. Bei Variante 1 liegt der Schwerpunkt auf der Förderung energieeffizienter Komplett-sanierungen; Variante 2 sieht eine größere Streuung der kommunalen Fördergelder vor, unter anderem auch für die Durchführung von Einzelmaßnahmen. Für beide Varianten gelten die nachfolgenden, allgemeinen Fördergrundsätze:

- Nur die Sanierung von Wohngebäuden, die im Stadtgebiet der Stadt Kempten liegen, kann beantragt und/oder gefördert werden
- Der Bauantrag/die Bauanzeige für die zu sanierenden Wohngebäude muss vor dem 01.02.2002 erfolgt sein (analog KfW-Vorgaben)
- Gefördert werden Wohngebäude mit maximal 4 Wohneinheiten (Ausschluss von Wohnbaugesellschaften)
- Die zu sanierenden Wohngebäude müssen sich im Privatbesitz befinden
- Wohngebäude, für die eine kommunale Sanierungsförderung beantragt wird, können entweder privat genutzt oder vermietet sein.
- Grundvoraussetzung für die Beantragung einer kommunalen Sanierungsförderung ist die Inanspruchnahme einer Kreditfinanzierung oder eines Tilgungs- bzw.

Investitionszuschusses von der KfW-Bank gemäß den Programmen 151, 152 „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ oder 430 „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“

- Um kommunale Fördermittel für eine Sanierung zu erhalten, müssen die Hausbesitzer die jeweiligen KfW-Förderzusagen vorlegen
- Gefördert werden von der Stadt lediglich die KfW-Effizienzhausstandards 55, 70 und Denkmal mit jeweils gedeckelten Fördersummen. Für andere KfW-Effizienzhausstandards (85, 100, 115) stellt das kommunale Förderprogramm keine Mittel bereit.
- Um eine kommunale Sanierungsförderung zu erhalten, müssen die Hausbesitzer die durch die Sanierung erzielten, jährlichen CO₂-Einsparungen nachweisen und an das Klimaschutzmanagement melden (entweder aus den Unterlagen, die für die KfW-Abrechnung erbracht werden oder aus eigens, von eza! durchgeführten Berechnungen; z.B. für durchgeführte Einzelmaßnahmen); diese Berechnung müssen die Hausbesitzer der Stadt Kempten vorgelegen, bevor die zugesagten kommunalen Fördermittel ausgezahlt werden
- Die kommunale Fördermittelvergabe erfolgt nach Datum des Antragseingangs bei der Stadt Kempten

Variante 1

Variante 1 fördert ausschließlich Projekte, bei denen ein Altbau im Rahmen einer Komplettsanierung hochwertig saniert wird (entweder zum Effizienzhaus KfW-55, KfW-70 oder zum KfW-Effizienzhausstandard Denkmal). Für die verschiedenen Komplettsanierungen wird eine gestaffelte und gedeckelte Förderung vorgeschlagen, je nach Höhe des erreichten KfW-Effizienzhausstandards:

Sanierung zum KfW-Effizienzhausstandard 55: 10.000 Euro/Antrag

Sanierung zum KfW-Effizienzhausstandard 70: 2.000 Euro/Antrag

Sanierung zum KfW-Effizienzhausstandard Denkmal: 3.000 Euro/Antrag

Durch die deutliche Förderabstufung für die verschiedenen Effizienzhausstandards soll erreicht werden, dass möglichst viele Hausbesitzer den für eine Sanierung ambitionierten KfW-Effizienzhausstandard 55 anstreben und durchgeführte Sanierungen in einer signifikanten Energie- und CO₂-Einsparung resultieren. Außerdem sollen Besitzer von denkmalgeschützten Wohngebäuden zu energetisch sinnvollen Sanierungen motiviert werden.

Ein Beschluss pro Variante 1 würde bedeuten, dass kommunale Fördergelder ausschließlich für eine wahrscheinlich überschaubare Anzahl hochwertiger Komplettsanierungen verwendet werden. Da eine Sanierung eines Bestandhauses zum KfW-Effizienzhausstandard 55 bzw. 70 durchaus aufwändig und kostspielig ist, kann davon ausgegangen werden, dass Variante 1 wahrscheinlich von Hausbesitzer/innen genutzt wird, denen eine energieeffiziente Sanierung wichtig ist und die sich zusammen mit den KfW-Fördergeldern eine solche Komplettsanierung auch leisten können. Die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden zum KfW-Effizienzhausstandard Denkmal wird in Variante 1 mit 3.000 Euro gefördert. Sanierungen von denkmalgeschützten Häusern sind ebenfalls wünschenswert und oftmals sehr viel aufwändiger als die Sanierung von nicht-denkmalgeschützten Gebäuden; zudem gibt es gerade in der Kemptener Innenstadt zahlreiche denkmalgeschützte Häuser, für die eine energetische Sanierung sinnvoll wäre und für deren Sanierung das Förderprogramm

zumindest einen kleinen Anreiz schaffen soll. Sanierungen zum KfW-Effizienzhausstandard Denkmal sind meistens nur schwer klassifizierbar hinsichtlich des erreichten Energieeffizienzstandards, weil diese Gebäude oftmals Unikate sind und deshalb nur individuell saniert werden können. Insofern wird bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses lediglich ein „bestmöglicher“ Effizienzhausstandard erreicht. Da sich die Abstufung der kommunalen Fördermittel in Variante 1 an den tatsächlich erreichten Energieeffizienzstandards orientiert, wird eine maximale Ausschüttung von 3.000 Euro für den KfW-Effizienzhausstandard Denkmal angesetzt.

Variante 2

Diese Variante sieht eine etwas breitere Streuung der kommunalen Fördergelder vor; einerseits sollen auch mit Variante 2 hochwertige Komplettisanierungen zu den KfW-Energieeffizienzhausstandards 55 und 70 gefördert werden; andererseits werden in Variante 2 auch einzelne Sanierungsmaßnahmen mit einem Pauschalbetrag von 500 Euro gefördert. Variante 2 sieht folgende konkreten Förderstufen vor:

Sanierung zum KfW-Effizienzhausstandard 55: 10.000 Euro/Antrag
Sanierung zum KfW-Effizienzhausstandard 70: 2.000 Euro/Antrag
Sanierung zum KfW-Effizienzhausstandard Denkmal: 2.000 Euro/Antrag
Einzelmaßnahmen: 500 Euro/Antrag

Für eine „Einzelmaßnahme“ wird ein Pauschalbetrag von 500 Euro ausgeschüttet (z.B. für einen Fensteraustausch, die Anbringung einer Dämmung oder für einen Heizungstausch). Der Pauschalbetrag gilt sowohl für eine einzige wie auch für mehrere Einzelmaßnahmen. Damit soll verdeutlicht werden, dass die Durchführung von einzelnen Sanierungsmaßnahmen aus kommunaler Sicht nur bedingt unterstützt wird und die Stadt Kempten den Hauptanreiz auf energieeffiziente Komplettisanierungen legt. Die Pauschalförderung von Einzelmaßnahmen in Variante 2 geht allerdings auch zulasten der Förderhöhe für eine Komplettisanierung zum KfW-Effizienzhausstandard Denkmal (die mit 2.000 Euro um 1.000 Euro geringer ausfällt als in Variante 1), weil bei dieser Variante angenommen wird, dass wahrscheinlich viele Hausbesitzer Variante 2 des kommunalen Förderprogramms nutzen würden, um „lediglich“ Einzelmaßnahmen durchzuführen.

Für die Antragsprüfung und -abwicklung hat das Klimaschutzmanagement ein Angebot von eza! eingeholt. Das Angebot von eza! bezieht sich sowohl auf Variante 1 wie auch Variante 2 und beinhaltet die nachfolgenden sieben Arbeitsschritte:

1. Telefonische Erstberatung: da das Förderprogramm für Altbausanierungen über eza! abgewickelt wird, sollen sich interessierte Hausbesitzer/innen direkt bei eza! melden. Neben grundsätzlichen Informationen zum kommunalen Förderprogramm können interessierte Hausbesitzer/innen bei eza! auch Informationen rund um die verschiedenen KfW-Fördermöglichkeiten erfragen, die die Voraussetzung für die Beantragung der kommunalen Förderung bilden.
2. Versand Antragsunterlagen und Antragserfassung: eza! übermittelt Hausbesitzer/innen, die die Grundvoraussetzungen für eine Beantragung kommunaler Förderungen erfüllen, die Antragsformulare für das kommunale Förderprogramm. Eingereichte Anträge werden von eza! auf Plausibilität geprüft

(z.B. befindet sich das zu sanierende Haus im Stadtgebiet? Haben die Hausbesitzer/innen eine Zusage von der KfW-Bank?) und gegebenenfalls werden notwendige Nachforderungen für den kommunalen Antrag eingefordert.

3. Betreuung Antragsteller: eza! bietet den Antragstellern eine Rundum-Betreuung an, bei der die Antragsteller persönlich, telefonisch oder per Mail Fragen beantwortet bekommt und während der gesamten Projektphase von eza! betreut wird.
4. Projektprüfung: nach der Durchführung einer Sanierung, sichtet und prüft eza! alle erforderlichen Unterlagen, die von den Antragstellern eingereicht werden. Erfahrungsgemäß erfordert diese Projektprüfung einen erhöhten Erklärungs- und Abstimmungsbedarf.
5. Abstimmung mit der Stadt Kempten: eza! übermittelt der Stadt Kempten (Klimaschutzmanagement) das Ergebnis der Projektprüfung und stimmt den ermittelten kommunalen Auszahlungsbetrag mit der Stadt Kempten ab. Der Abstimmungsprozess ist erst abgeschlossen, wenn die Stadt Kempten seine Zustimmung für eine Auszahlung der kommunalen Fördermittel zugestimmt hat.
6. Information des Antragstellers, Erstellung des Zuschussbescheides und Auszahlung des Förderbetrags: eza! erstellt den mit der Stadt Kempten abgestimmten Zustimmungsbescheid und informiert den Antragsteller über die Auszahlung. Zusätzlich wickelt eza! die Auszahlung der kommunalen Fördermittel ab. Das städtische Klimaschutzmanagement veranlasst die Überweisung von bedarfsorientierten Abschlagszahlungen an eza!, deren Höhe noch definiert werden müssen. Eine erste Rate ist bei Annahme des eza! Angebots durch die Stadt Kempten fällig. Sobald die bei eza! verbliebenen Fördermittel unter den Betrag von 15.000 Euro fallen, wird eine nächste Ratenzahlung fällig.
7. Budgetüberwachung und Listung: eza! führt eine fortlaufende Liste über alle eingegangenen und abgerechneten Anträge. Diese Liste kann jederzeit von der Stadt Kempten eingesehen werden, um die Auslastung des Förderprogramms nachvollziehen zu können.

Prüfungskosten von eza!: die Abwicklungskosten für das Förderprogramm für Altbausanierung stellt eza! der Stadt Kempten jeweils zum Quartalsende nach Abschluss eines Förderprojekts separat in Rechnung. Für die beschriebenen eza!-Leistungen fallen für die Stadt Kempten pro Antrag Kosten i.H.v. 540,00 Euro zzgl. 7% Mehrwertsteuer an. Für die Prüfung einer Einzelmaßnahme (im Falle, dass Variante 2 beschlossen wird) reduziert eza! den Honorarsatz um 50 Prozent auf 270,00 Euro zzgl. 7% Mehrwertsteuer.

Bei Annahme des eza!-Angebots wird eza! das Förderprogramm der Stadt Kempten auf eza!-Veranstaltungen (z.B. Allgäuer Altbautage oder bei den eza!-Energieberatungsstellen) kostenfrei bewerben.

Zusätzlich zu einem Beschluss über eine der beiden vorgestellten Varianten der Förderrichtlinie, sollte der Haupt- und Finanzausschuss auch darüber befinden, mit welchen Mitteln das kommunale Förderprogramm für Altbausanierung ausgestattet werden soll und über welchen Zeitraum das Förderprogramm den Kemptener

Bürgerinnen und Bürger angeboten werden soll. In seiner Sitzung vom 20. November 2019 beschloss der Haupt- und Finanzausschuss, dass das Förderprogramm mit jährlich 200.000 Euro ausgestattet wird und für die Dauer von zwei Jahren verfügbar sein soll. Das Klimaschutzmanagement unterstützt eine solche Ausstattung des Förderprogramms. Durch die Corona-Krise wurde der städtische Haushalt mittlerweile sehr stark in Mitleidenschaft gezogen, so dass der Haupt- und Finanzausschuss vor dem Hintergrund der coronabedingten Verwerfungen eine Neubewertung zu dem Vorhaben abgeben muss.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, dass die Stadt Kempten die Entwicklung eines Förderprogramms für Altbausanierungen aufgrund der durch die Corona-Krise ausgelösten finanziellen Verwerfungen zurückstellt. Finanzmittel, die für das Förderprogramm bereits im Haushalt vorgesehen waren, werden nicht benötigt.